

DEBILIDADES Y FORTALEZAS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE BARCELONA.

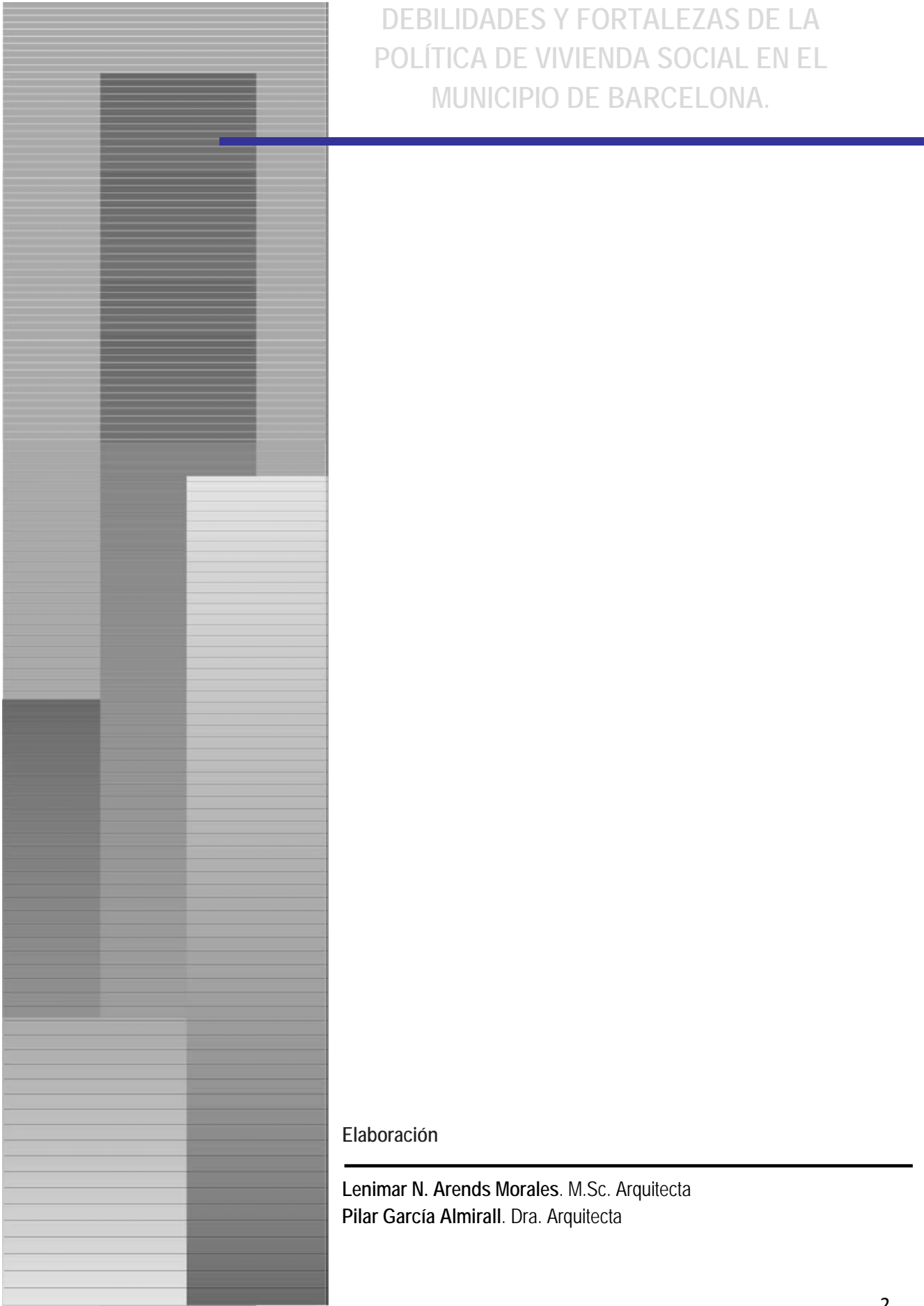
NOVIEMBRE DE 2012



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions





DEBILIDADES Y FORTALEZAS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE BARCELONA.

Elaboración

Lenimar N. Arends Morales. M.Sc. Arquitecta
Pilar García Almirall. Dra. Arquitecta

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	pág. 4
2. AFIRMACIONES Y OBJETIVOS	pág. 5
3. CONTEXTO EUROPEO	pág. 6
4. VIVIENDA PROTEGIDA. BARCELONA	pág. 7
5. ESQUEMA DE ANÁLISIS	pág. 8
6. PRODUCTOS DE LA INVESTIGACIÓN	pág. 9
7. FORTALEZAS Y DEBILIDADES POLITICA DE VIVIENDA BARCELONA	pág. 14
8. OTROS PROYECTOS	pág.15

INTRODUCCIÓN

El siguiente documento fue elaborado para ser presentado en el Consell de l'Habitatge Social de Barcelona. En el marco de la comisión de trabajo de ***Nuevas tipologías constructivas y mantenimiento de la vivienda*** del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Su finalidad: ser punto de partida para la discusión acerca del cómo se está llevando a cabo la política de vivienda en Barcelona, específicamente la que gestiona el Patronat Municipal de la Habitatge, en base al análisis de promociones de vivienda protegida con más de diez (10) años de construcción. Presentando así las características, fortalezas y debilidades que se presentan hoy día en cuanto a la vivienda social en Barcelona, aportando un análisis crítico del tema y recomendaciones de aspectos a considerar en el ámbito del entorno habitacional que se esta desarrollando para la sociedad.

Afirmaciones de partida

La vivienda como célula base de la ciudad, influye en el desarrollo de sus habitantes

La ciudad, es un **sistema complejo**, por tanto, la vivienda como componente de éste, no puede ser analizada como un ente individual

La segregación urbana y social, producto de una mala planificación urbana constituye uno de los **principales factores responsables de la degradación de la sociedad**

Objetivo Principal

Aproximación a la elaboración de una Metodología de **Análisis de Entornos Residenciales** de Vivienda Social, replicable, que permita conocer, a través de un análisis cualitativo, sus **características socio-espaciales y la satisfacción residencial** de sus usuarios.

Contexto de aplicación: **Ámbito Municipal de Barcelona**. Tres promociones del *Patronat de Habitatge de Barcelona*.

Ámbitos desarrollados

- **Situación de vivienda** de España en el Contexto Europeo
- **Diseño de Instrumentos** para análisis cualitativo:
 - * Características entorno urbano
 - * Características edificación
 - * Características vivienda
 - * Uso del espacio público
 - * Satisfacción Residencial

Proyectos que sustentan la investigación

GROENHART, Lucy. *Evaluating Social Housing Policy: A Wicked Problem?*. Australia, 2010

SEPÚLVEDA Meallo, Orlando y SEPÚLVEDA Swatson, Daniela. *Espacio residencial urbano e integración social: Una propuesta metodológica de medición*. Chile, 2003.

BAUM, S.; ARTHURSON, K.; RICKSON, K. *Happy People in Mixed-up Places: The Association between the Degree and Type of Local Socioeconomic Mix and Expressions of Neighbourhood Satisfaction*. Urban Studies. University of Glasgow, United Kingdom, 2010.

Vivienda en el Contexto Europeo

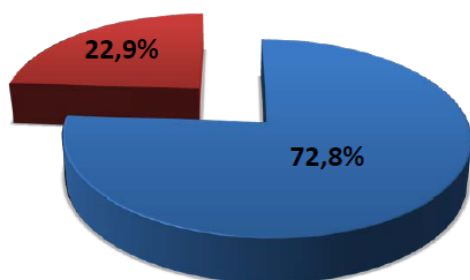
Régimen de tenencia

CONTEXTO GENERAL

Política de Vivienda en Europa

Promedio UE-27

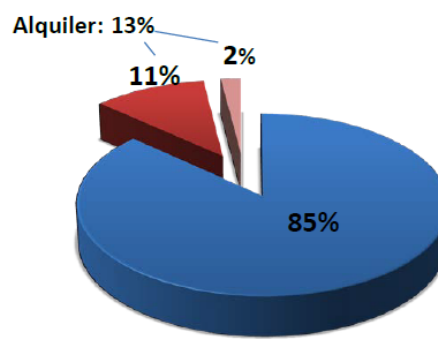
% de stock de vivienda según régimen de tenencia



Fuente: Elaboración Propia. Datos: CECODHAS

España

% de stock de vivienda según régimen de tenencia



Fuente: Elaboración Propia. Datos: CECODHAS

■ Vivienda en Propiedad
■ Alquiler privado
■ Alquiler social

Vivienda en el Contexto Europeo

Régimen de tenencia

CONTEXTO GENERAL

Política de Vivienda en Europa

Clasificación de los países en función del régimen de tenencia

Fuerte predominio de la vivienda en propiedad (más del 75%)	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) Y Alquiler Privado mayor que Alquiler Social	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) Y Alquiler Social mayor que Alquiler Privado	Predominio de la vivienda en Alquiler
Bulgaria, Chipre, Estonia, Hungría, Irlanda, España , Lituania, Letonia, Rumania, Eslovenia, Eslovaquia, Malta, Portugal	Bélgica, Dinamarca, Francia, Grecia, Italia, Luxemburgo, Suecia	Austria, República Checa, Finlandia, Holanda, Reino Unido, Polonia	Alemania

Fuente: Elaboración propia. Housing Statistics in the European Union 2010, CECODHAS: Housing Europe Review 2012, Observatorio Vasco de la Vivienda 2011.

Aún cuando en el 2010 España se mantiene en el 1er Cuartil de los países con un IDH elevado, **su accesibilidad a la vivienda lo ubica en la misma categoría donde se encuentran el 90% de los países con menor IDH de la Unión Europea**

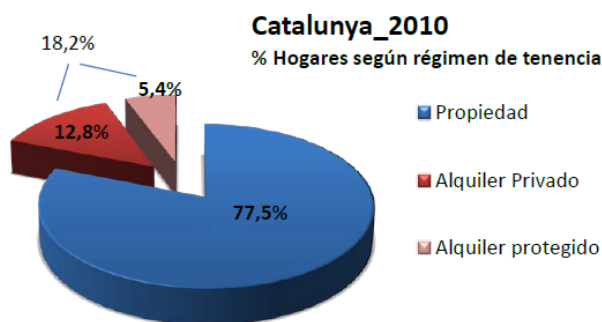
Índice de Desarrollo Humano

1. Irlanda	0,895
2. Holanda	0,890
3. Suecia	0,885
4. Alemania	0,885
Q1 5. Francia	0,872
6. Finlandia	0,871
7. Bélgica	0,867
8. Dinamarca	0,866
9. España	0,863
10. Grecia	0,855
11. Italia	0,854
12. Luxemburgo	0,852
13. Austria	0,851
Q2 14. Reino Unido	0,849
15. República Checa	0,841
16. Eslovenia	0,828
17. Eslovaquia	0,818
18. Malta	0,815
Q3 19. Estonia	0,812
20. Chipre	0,810
21. Hungría	0,805
22. Portugal	0,795
23. Polonia	0,795
24. Lituania	0,783
25. Letonia	0,769
26. Rumania	0,767
27. Bulgaria	0,743

Fuente: PNUD 2010

Vivienda en Catalunya

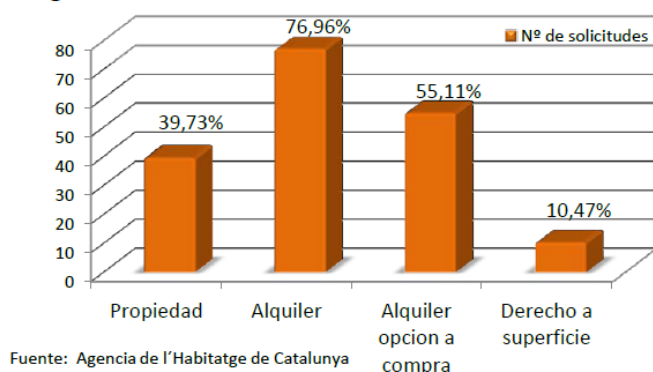
Régimen de tenencia



Fuente: Elaboración Propia. Datos: IDESCAT

Catalunya mantiene el mismo esquema de predominio de la propiedad y bajo stock de vivienda para alquiler protegido

Registro de solicitantes de Viviendas de Protección Oficial



Fuente: Agencia de l'Habitatge de Catalunya

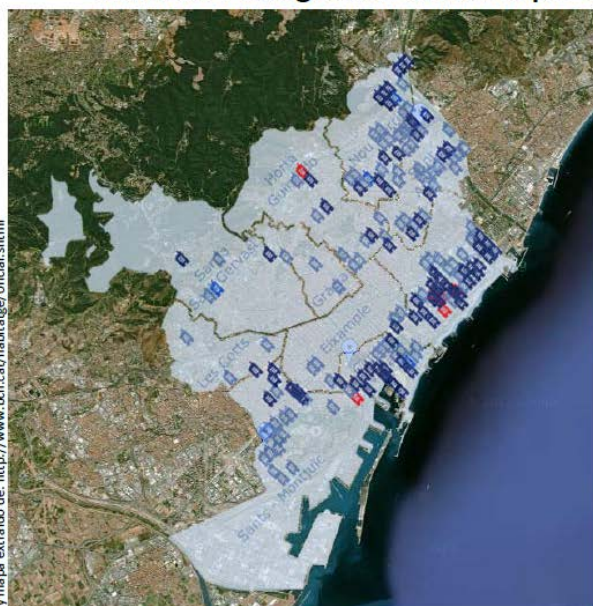
Modelo que se contrapone con la realidad que se observa en el Registro de Solicitantes de VPO en la que más del 75% de las solicitudes se realizan para régimen de alquiler

CONTEXTO GENERAL

Barcelona

Vivienda Protegida en el Municipio de Barcelona

Fuente: elaboración propia con imágenes de google map y mapa extraído de: <http://www.bcn.cat/habitatge/oficial.shtml>



- **Diversidad de localización** de sus actuaciones
- **Diversidad de oferta:** tipologías, formas de acceso, característica del hogar.
- **Diversidad constructiva y estética,** proyecto de vivienda adaptado a su lugar de implantación

Son aspectos que fortalecen el modelo de vivienda protegida en Barcelona, esenciales para ayudar a contrarrestar la segregación espacial y la exclusión social a la que generalmente están sujetos los residentes de las viviendas de interés social a nivel mundial.

Mapas Fuente: <http://www.pmhbc.cat/>

Promociones en Derecho de Superficie



Afectados Urbanísticos



Promociones para gente mayor



**U.A.2 DE LES VORES DE LES RONDRES
PASSEIG SANTA COLOMA**

MECÀNICA – FONERIA



Distrito: Sants - Montjuïc
Pl. Sant Cristòfol, 1 al 20
Promotor: PMHB



Fuente: elaboración propia. Mapa base: google map



Distrito: Sant Andreu
Pg. De Santa Coloma, 55-57,
59-61, 63-65, 67-69, 71
Promotor: PMHB

**ILLA DELS ANGELS.
PLAÇA LES CARMELLES**

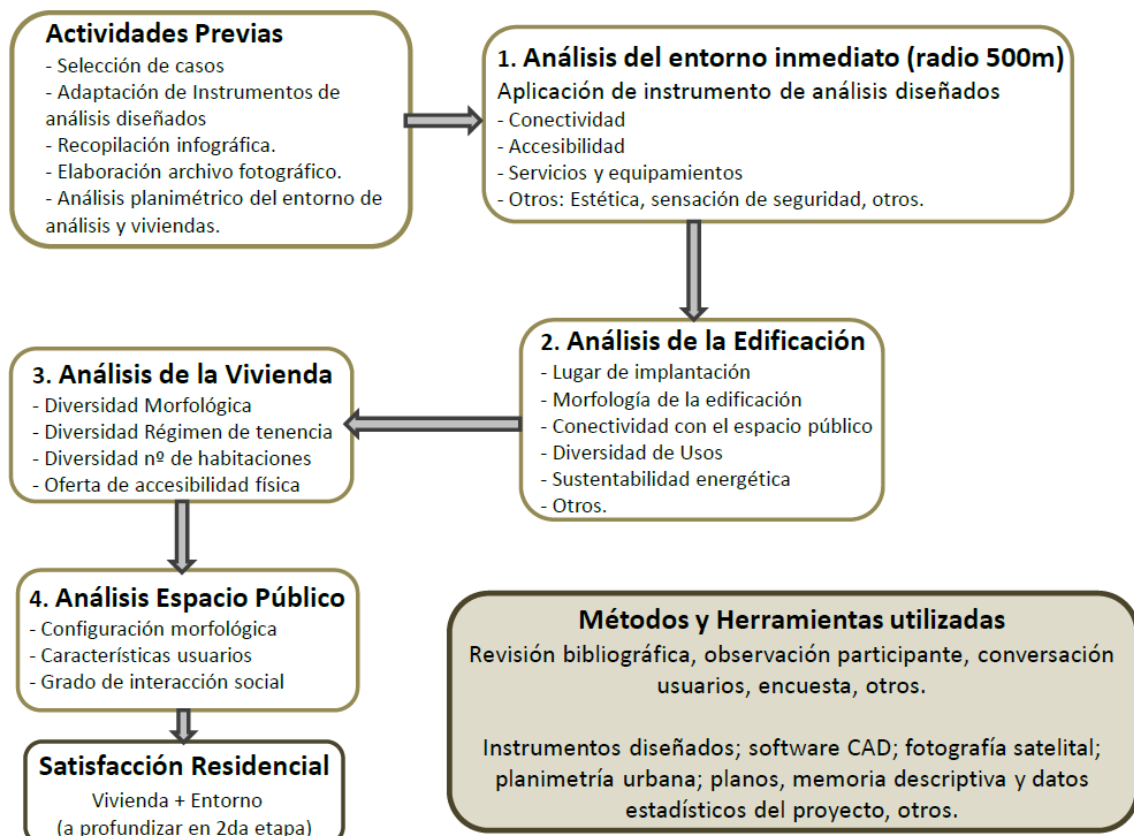


Distrito: Ciutat Vella
Pl. Carmelles, 1, 2, 3, 4 y 8
Promotor: Instituto Catalán del Suelo.
Administrado actualmente por: PMHB

Esquema referencial de análisis

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Metodología desarrollada



PRODUCTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Análisis de casos

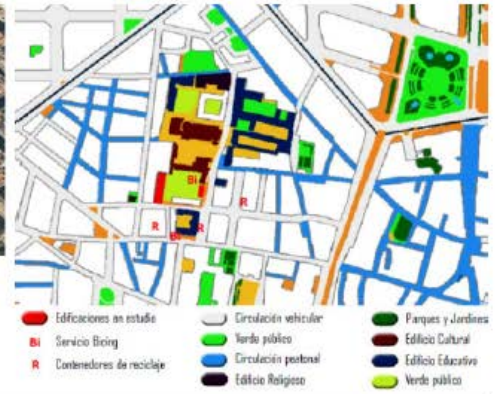
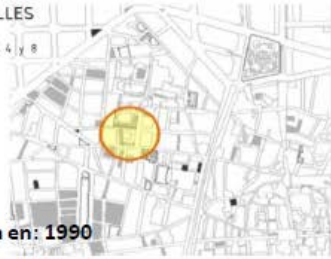
Análisis Entorno inmediato

ILLA DELS ANGELS. PLAÇA LES CARMELLES

Distrito: Ciutat Vella
Pl. Carmelles, 1, 2, 3, 4 y 8



Construcción terminada en: 1990



- 56 viviendas, aparcamiento subterráneo, PB comercial y promoción pública.
- Buenas dotaciones de servicios básicos, equipamientos culturales y educativos
- Baja sensación de seguridad. No contempla tecnología de reducción energética.

MECÁNICA - FONERIA

Distrito: Santa - Montjuic
Pl. Sant Cristòfol, 1 al 20



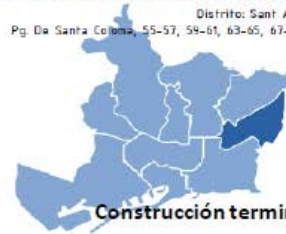
Construcción terminada en: I: 1997; II: 1999; III: 2001/2003



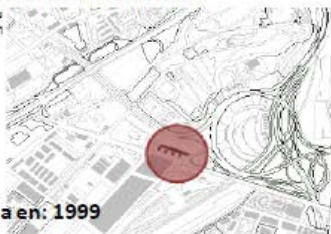
- 272 viviendas, aparcamiento subterráneo, PB comercial.
- Presencia de servicios básicos (abastos, farmacia, otros). Sin equipamientos culturales cerca
- Promoción construida por fases. Medio de acceso más próximo: Bus.

U.A.2 DE LES VORES DE LES RODES - PASSEIG SANTA COLOMA

Distrito: Sant Andreu
Pg. De Santa Coloma, 55-57, 59-61, 63-65, 67-69, 71



Construcción terminada en: 1999



- 207 viviendas. Aparcamientos subterráneo (93%) y exterior (7%), PB: Viviendas.
- Baja dotación de servicios básicos (abastos, farmacias, otros).
- Medio de acceso más próximo: Bus y bicing

Análisis de la Edificación

Illa dels Angels



- **Dos edificaciones aisladas** de cara al Espacio Público.
- Relación directa accesos del **edificio-plaza**
- Uso obligado de la plaza (tránsito)
- Acceso peatonal **nocturno controlado** (21:00hrs)
- **PB con locales ocupados por fundaciones** para trabajo social y comunitario
- **Buen mantenimiento estético**
- Contexto muy bien equipado

Mecánica-Fornería



- Edificación **en forma de "U"** que envuelve el Espacio Público.
- Relación directa accesos del **edificio-plaza**
- Espacio público **sin cerramiento ni control**
- **Comercio en PB** y en el contexto inmediato
- Equipamiento religioso como parte del conjunto residencial
- **Mantenimiento estético medio** (filtraciones)

Santa Coloma



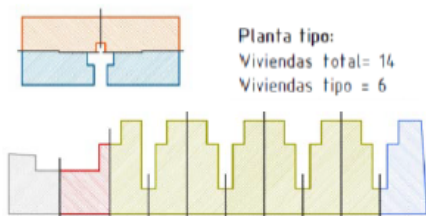
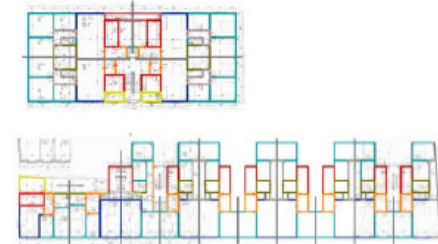
- **Edificación lineal** aislada del espacio público.
- Accesos del edificio **directo a la calle** (acera)
- Edificación con **accesos controlados** (rejas)
- **Fachada posterior ciega** sin acceso al área verde (convirtiéndolo en espacio residual)
- **Parking** exterior sin demarcación y como **barrera entre edif. y plaza**
- **Deterioro estético**

PRODUCTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Análisis de la Vivienda

Análisis de casos

Illa dels Angels



Cuadro síntesis tipo de vivienda por metro cuadrado (m2)

VIVIENDAS TIPO. ILLA DELS ANGELS POR M2			
VIVIENDA TIPO	M2	CANTIDAD	%
A	63,62	8	14,29%
B	72,36	8	14,29%
C (3HAB)	67,39	28	50,00%
D	77,74	4	7,14%
E	56,53	2	3,57%
F	56,75	2	3,57%
G	57,37	4	7,14%

Elaboración propia
Información extraída de la base de datos de sept. 2011 PHMB

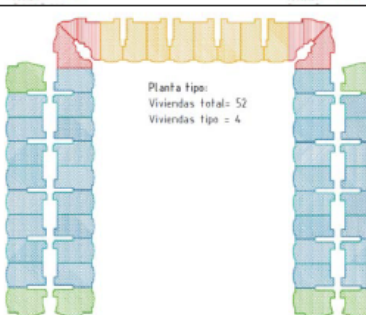
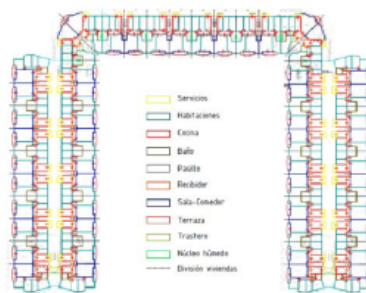
Régimen de tenencia:

11% alquiler
41% propiedad con deuda
48% Propiedad sin deudas

Vivienda Tipo x planta

Base Ayuntamiento por m2: 7
Análisis morfológico-espacial: 6

Mecánica-Fornería



Cuadro síntesis tipo de vivienda por metro cuadrado (m2)

VIVIENDAS TIPO. POR M2			
VIVIENDA TIPO	M2	CANTIDAD	%
A (3 hab.)	75,00	172	63,24%
B	87,50	24	8,82%
C	81,26	2	0,74%
D	80,90	12	4,41%
E	79,20	10	3,68%
F	76,00	48	17,65%
G	150	1	0,37%
H	87,30	3	1,10%

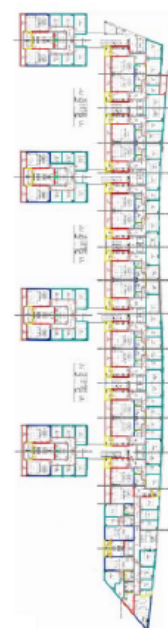
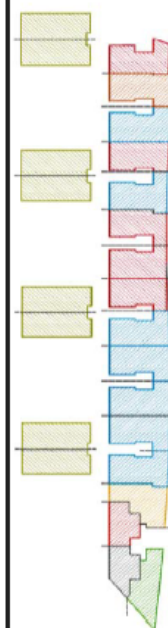
Régimen de tenencia:

97% propiedad sin deudas
3% reservadas para arrendamiento

Vivienda Tipo x planta

Ayuntamiento por m2: 8
Análisis propio: 4

Santa Coloma



Servicios
Habitaciones
Cocina
Baño
Pasillo
Recibidor
Sala-Comedor
Terraza
Trastero
Núcleo húmedo
División vivienda

Planta tipo:
Viviendas totales= 25
Viviendas tipo = 8

CODIGO	DESCRIPCION CODIGO	CANTIDAD	%
13*	Unidad de alquiler con cuenta de cuota completa a liquidar anualmente o uso y habitación	182	87,92
-	otro	23	11,11
6	Uso del Ayuntamiento	2	0,97

Elaboración propia con la información de la base de datos del PHMB

Régimen de tenencia:

88% Alquiler
1% Uso del Ayuntamiento

Vivienda Tipo x planta

Ayuntamiento por m2: 23
Análisis propio: 8

PRODUCTOS DE LA INVESTIGACIÓN

Análisis de casos

Espacio Público

Illa dels Angels



- Alta dinámica Social
- Presencia de inmigrantes y autóctonos
- Amplio rango de edad (5 - >65 años)
- Cierre 21hrs
- Residentes de la promoción + barrio
- Interacción entre niños y **adultos** de origen cultural distinto)
- PB fundaciones públicas

Mecánica-Fornería



- Dinámica Social media
- Presencia de inmigrantes y autóctonos
- Amplio rango de edad (5 - >65 años)
- > Residentes de la promoción
- Espacio abierto y accesible las 24hrs
- Interacción entre niños y adolescentes de origen cultural distinto < entre adultos (sectorizados por edad y cultura)

Santa Coloma



- Aislado de la edificación
- Afluencia mínima de personas
- Espacio abierto y accesible las 24hrs
- Diseño de mobiliario y luminaria llamativo
- Edificio sin acceso al área posterior (área verde residual)
- No se observó integración socio-cultural

Illa dels Angels



Predominio **Propiedad**.

Diversidad de familias, edad y cultura

Conviven y se **integran** en el espacio público.

Buena Satisfacción Residencial.

Insatisfacciones recibidas:
inseguridad, deterioro del barrio

Positivo: Buena accesibilidad, buenos servicios y equipamientos.

- Locales de promoción pública (+)

Mecánica-Fornería



Predominio **Propiedad**.

Diversidad de familias, edad y cultura.

Coexisten en el espacio público

Buena satisfacción con el barrio y con la actuación del PMHB.

Insatisfacciones recibidas:

- Poca privacidad sónica vivienda
- Área de la edificación que se encuentra muy deteriorada.
- Molestia (en cuanto al diseño) de la ubicación de la columna en el balcón.

Santa Coloma



Predominio **Alquiler**. Alta rotación de contratos.

Poca coexistencia. Uso de plaza pública muy pobre: se infiere baja sensación de pertenencia

Edificación deteriorada: reflejo de falta de identidad con el lugar

Insatisfacciones recibidas:

- Lejanía.
- Entorno con pocos servicios básicos.
- Mala adecuación del parking.
- No hay relación edificio-espacio público (-)
- Edificio cerrado a su entorno (-)
- Barrio con pocos servicios básicos (-)
- PB sin presencia comercial (-)

Factores positivos más relevantes observados :

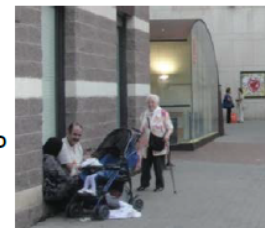
- Es vital el **emplazamiento** y el acceso a servicios y equipamientos
- Incluir una **diversidad de uso y tenencia** dentro de una misma edificación
- La **conexión directa** del edificio con el **espacio público** es vital para la interacción
- La **diversidad de diseño** es básico para que no se identifique el nivel socio-económico
- Incorporar **entidades con finalidad social**: favorece integración de sus habitantes y de los usuarios con el barrio

Fortalezas de la política de vivienda social de Barcelona:

- El diseño de las edificaciones residenciales multifamiliares - ayuda a albergar una **amplia diversidad familiar**.
- El **tamaño de la vivienda**, permite que convivan **personas de distintos niveles de renta** dentro de una misma edificación.
- La **diversidad de viviendas y usos** y la relación del edif. con el **espacio público** y su entorno, **influye directamente en la interacción y cohesión social** de sus habitantes.
- La vivienda social en Barcelona se implanta en la trama urbana sin distinción del sector, en prácticamente todos los distritos, con todos los servicios.

Debilidades/Aspectos por potenciar en vivienda social Barcelona:

- Incrementar el stock de **viviendas de alquiler social** y gestionar las **Viviendas vacías**
- **Poca adaptabilidad** a transformaciones socio-económicas de los hogares
- Es mejorable el modelo de **acceso para atender un mayor número de personas** (precios accesibles, nuevas modalidades de tenencia, menos trámites administrativos)
- Potenciar la **diversidad de régimen de tenencia** dentro de una misma edificación
- Fortalecer el **acompañamiento social** y existencia de espacios para trabajo comunitario, dentro de la edificación.



SÍNTESIS

Proyecto de investigación

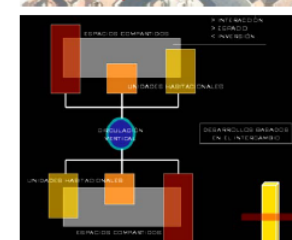
Potencial Futuro de la investigación

- Metodología replicable para el análisis de otras promociones de vivienda
- Diseño de instrumentos para el análisis urbano a diferentes escalas
- Estudio integral de la vivienda social (edificación + entorno)
- Análisis desde una **visión de impacto social**.
- Influencia de las características espaciales (urbanas, edificio y vivienda) en la **integración y cohesión socio-cultural** de sus usuarios

Propuesta de continuidad

Profundizar:

- **Encuesta de Satisfacción Residencial.** (Mayor acercamiento a: Transformaciones a realizar en el diseño de vivienda; Influencia de las redes sociales; Percepción política de vivienda, régimen de tenencia, otros; Satisfacción con el organismo público que gestiona la promoción)
- **Construcción de Indicadores cualitativos y cuantitativos** que ayuden a clasificar el nivel de influencia y potencialidad social de las promociones.



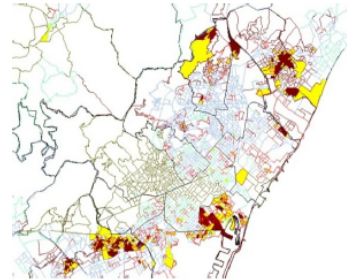
Evaluación de políticas urbanas para la integración socio-espacial: retos y oportunidades para la inclusión social

Experiencia
Proyectos de Investigación

Experiencia:

2005-2008 MEC

Inmigración y vivienda: El proceso de integración desde el análisis y la perspectiva de la formación de hogares y su acceso a la vivienda. Una aproximación a las 7 áreas metropolitanas españolas



2009-2011 MICIN

Inmigración, vivienda y ciudad: Condiciones habitacionales, urbanas y de acceso a la vivienda, consecuencias urbanas y sociales y criterios de actuación para Barcelona y Madrid. 2009-11



2012-2014 MICIN

Evaluación de políticas urbanas para la integración socio-espacial: retos y oportunidades para la inclusión social de la población inmigrante

Proyectos de investigación en curso



Evaluación de políticas urbanas para la integración socio-espacial: retos y oportunidades para la inclusión social

Analizar cómo se han materializado diferentes políticas de vivienda y regeneración urbana y qué impacto han tenido sobre la integración socio-espacial de la población inmigrante en el territorio.

Vivienda social

Políticas urbanas - vivienda
- rehabilitación urbana

Vivienda como factor de integración social

Entorno cotidiano como factor de integración social

